

PEMBIAYAAN MIKRO PERUMAHAN UNTUK GOLONGAN EKONOMI MENENGAH KE BAWAH

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Sebelas Maret

JENIS PENYEDIAAN PERUMAHAN MENURUT UU 01/2011



TUJUAN SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Membiayai intermediasi pembiayaan dalam menyalurkan dana dari penabung ke peminjam

Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia mengakomodasi lembaga-lembaga pembiayaan formal dan informal

Fungsi intermediasi pembiayaan pasar formal melibatkan institusi pembiayaan formal.

Fungsi intermediasi pembiayaan informal dijalankan oleh institusi pembiayaan informal (koperasi, arisan dsb)

PRINSIP DASAR PERUMAHAN SWADAYA

Self-help Housing

- Bukan semata-mata self built tetapi lebih ke user control
- House as a verb (kata kerja)
- Penggunaan sweat equity + tukang
- Stockpiling bahan bangunan
- Penggunaan kredit mikro untuk mendukung pembangunan rumah secara bertahap

Menekankan use value bukan commercial value

Model tahapan pembangunan mengakomodasi konsep menabung:

- Menabung bahan bangunan
- Menabung sambil membangun
- Menabung melalui membangun

KARAKTERISTIK KELOMPOK SASARAN

POTENSI PENDAPATAN

- Masyarakat berpenghasilan rendah (sesuai dengan ketentuan masing-masing skema)

POTENSI MODAL

- Pemilik rumah merupakan MBR yang belum memiliki rumah sendiri atau memiliki rumah namun dalam kondisi rusak
- Kondisi rumah tidak layak huni atau memiliki lahan namun tidak punya rumah.

SKEMA PEMBIAYAAN PADA PERUMAHAN SWADAYA

1. Pembiayaan Melalui Koperasi/Lembaga Keuangan Non Bank

Pembiayaan rumah swadaya melalui pinjaman koperasi atau lembaga keuangan non bank menjadi salah satu cara bagi masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan perumahan tanpa memikirkan bunga bank yang tinggi. Salah satu contoh koperasi yang menyediakan peminjaman dana bagi penyediaan rumah adalah KORPRI untuk ASN. Koperasi Pegawai Negeri (ASN) yang dikelola pada tingkat nasional oleh Induk Koperasi Pegawai Negeri (IKPN). Koperasi ini menyediakan kredit pemugaran (renovasi) rumah bagi anggotanya dengan bunga sebesar 15% per tahun, dengan ketentuan bahwa angsuran per bulannya tidak melebihi 25% dari gaji bulanan untuk jangka waktu tigapuluh bulan. Ada beberapa koperasi pegawai negeri yang menyediakan kredit pemilikan rumah dengan jangka waktu limabelas sampai duapuluh tahun.

SKEMA PEMBIAYAAN PADA PERUMAHAN SWADAYA

2. Pembiayaan Swadaya Micro Perumahan (PSMP)

Pembiayaan Swadaya Micro Perumahan (PSMP) merupakan skema pembiayaan yang sesuai bagi MBR dengan penghasilan tidak tetap. Pembiayaan mikro perumahan hadir agar MBR dapat memiliki kesempatan untuk mendapat pinjaman perumahan dari lembaga jasa keuangan dengan cara mengurangi tenor atau masa pinjaman maksimum hanya 5 tahun. Kemudian agar cicilannya lebih terjangkau, maka plafon atau nilai pinjaman juga dikurangi hingga maksimal Rp. 50 juta untuk sekali pinjaman. Pemanfaatan pembiayaan mikro perumahan ini sangat fleksibel, mulai dari membiayai pembelian kavling tanah, pembuatan sertifikasi lahan, pemagaran, konstruksi bangunan, perbaikan rumah, perluasan rumah, dan lainnya sepanjang untuk kepentingan rumah. Intervensi Pemerintah dalam skema Pembiayaan Mikro Perumahan ini baru berupa PEMBINAAN kepada Lembaga Jasa Keuangan untuk mengembangkan produk baru ini dan kepada Pokja Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang ada di Provinsi, Kabupaten/Kota

SKEMA PEMBIAYAAN PADA PERUMAHAN SWADAYA

3. Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)

Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) adalah bantuan pemerintah berupa stimulan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan keswadayaan dalam pembangunan atau peningkatan kualitas rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. BSPS memiliki 3 kategori yaitu Pembangunan Baru (PB), Peningkatan Kualitas (PK), dan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).

- Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya selanjutnya disingkat PKRS adalah kegiatan memperbaiki rumah tidak layak huni menjadi layak huni yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara perseorangan atau berkelompok.
- Pembangunan Baru Rumah Swadaya yang selanjutnya disingkat PBRS adalah kegiatan pembangunan rumah baru yang layak huni yang diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara perseorangan atau berkelompok.
- Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang selanjutnya disingkat PSU adalah kelengkapan dasar fisik, fasilitas dan kelengkapan penunjang yang dibutuhkan agar perumahan dapat berfungsi secara sehat, aman, dan nyaman.

Sumber: perkim.id

Prinsip Pelaksanaan BPS

Masyarakat sebagai pelaku utama

BSPS sebagai bantuan pemerintah untuk kesejahteraan masyarakat

BSPS sebagai pengungkit keswadayaan masyarakat

Gotong-royong dan berkelanjutan

Fasilitator sebagai pendamping masyarakat

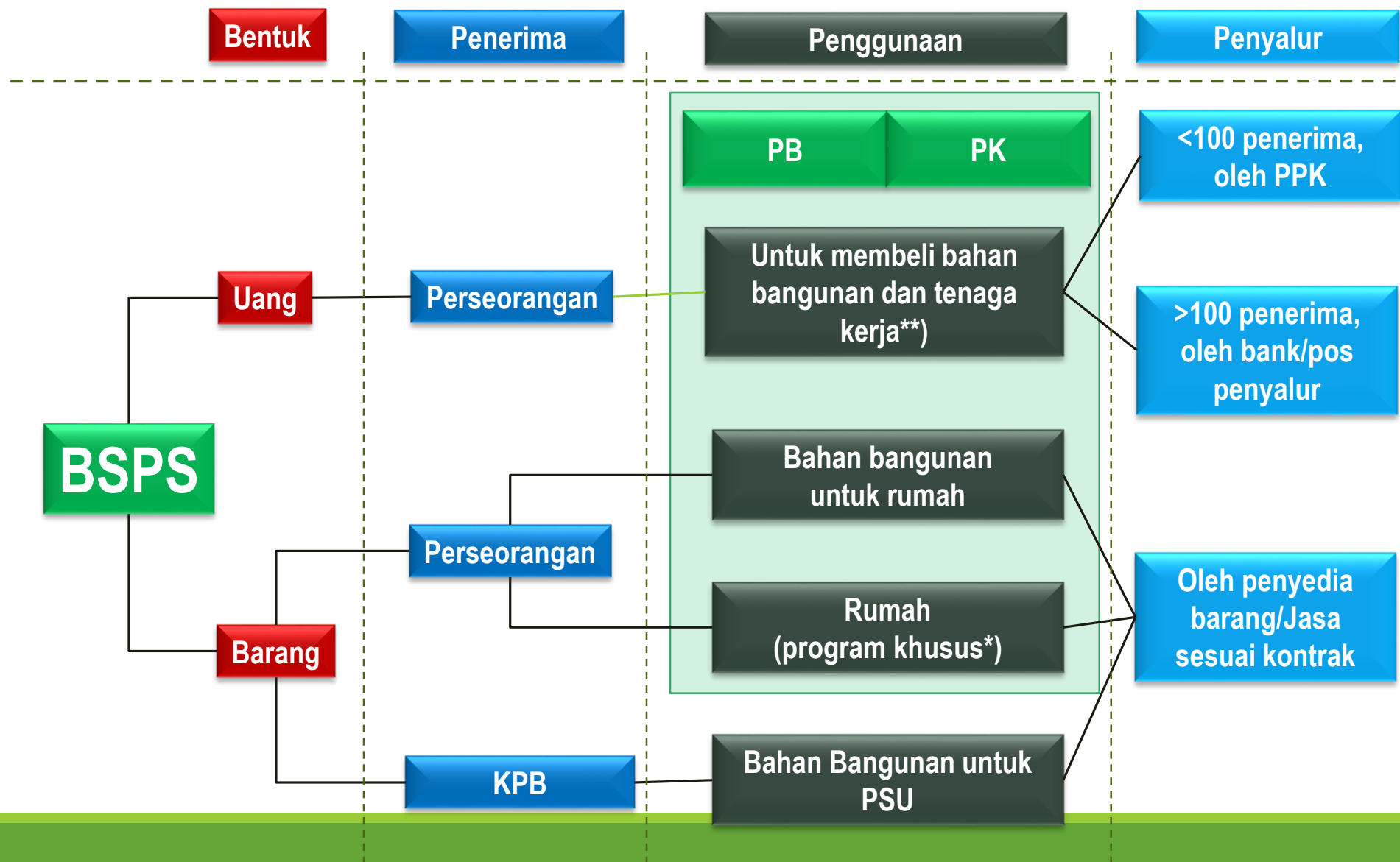
BSPS tanpa pungutan biaya

Output kegiatan : **rumah memenuhi standar minimal layak dan terhuni**

Tidak melewati tahun anggaran

Tepat sasaran, tepat waktu, tepat pemanfaatan, dan akuntabel

PRINSIP PENYALURAN BSPS



Nilai Bantuan BSPS

BERDASARKAN KEPUTUSAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN
RAKYAT NOMOR 28/KPTS/M/2017

A. Peningkatan Kualitas

No	JENIS BANTUAN	BESARAN NILAI BANTUAN
1	Peningkatan Kualitas Ringan	Rp. 7.500.000,-
2	Peningkatan Kualitas Sedang	Rp. 10.000.000,-
3	Peningkatan Kualitas Berat	Rp. 15.000.000,-

B. Peningkatan Kualitas Khusus Wilayah Pegunungan Prov. Papua & Papua Barat

No	JENIS BANTUAN	BESARAN NILAI BANTUAN
1	Peningkatan Kualitas Ringan	Rp. 20.000.000,-
2	Peningkatan Kualitas Sedang	Rp. 25.000.000,-
3	Peningkatan Kualitas Berat	Rp. 30.000.000,-

C. Pembangunan Baru

No	JENIS BANTUAN	BESARAN NILAI BANTUAN
1	Pembangunan Baru Pengganti RTLH/ Pembangunan Rumah Baru	Rp. 30.000.000,-

SKEMA PEMBIAYAAN PADA PERUMAHAN SWADAYA

4. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)

Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah program bantuan pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang telah mempunyai tabungan dalam rangka pemenuhan sebagian uang muka perolehan Rumah atau sebagian uang muka perolehan Rumah atau sebagian dana untuk pembangunan Rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana. Dana BP2BT adalah bantuan pemerintah yang diberikan satu kali untuk pembayaran uang muka atas pembelian Rumah atau sebagian biaya atas pembanguna Rumah swadaya melalui BP2BT yang disalurkan kepada MBR yang memenuhi persyaratan.

KPR BP2BT

- KPR Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah kredit kepemilikan rumah bersubsidi yang merupakan program kerja sama antara Bank BTN dengan Kementerian PUPR yang diberikan bersama dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah mempunyai tabungan untuk pembelian rumah tapak dan pembangunan rumah swadaya.



Pembelian rumah tapak dan rumah susun
Pembangunan rumah swadaya



Subsidi bantuan uang muka hingga
sebesar Rp 32,4 Jt

5%

Uang muka minimal 5%



Jangka waktu hingga 20 tahun



Bebas premi asuransi dan PPN



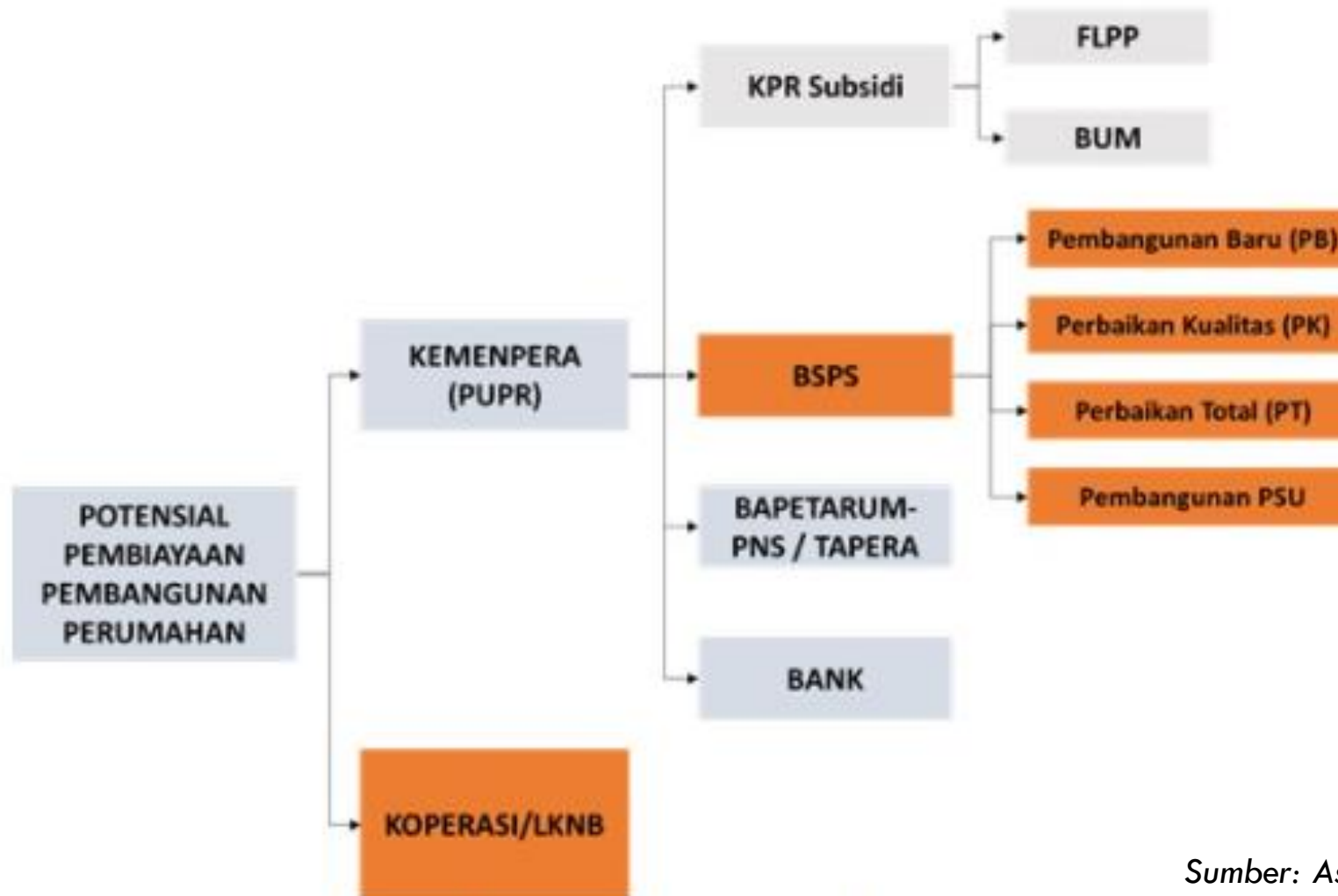
Jaringan kerjasama yang luas dengan
developer di seluruh Indonesia

Suku bunga: 10% untuk tahun pertama, tahun kedua sebesar 11%, dan tahun ketiga sebesar 12%

Sumber:
btn.co.id (2021)

Zona	Penghasilan Kelompok Sasaran Per Bulan Paling Banyak (Rp)		
	Kepemilikan Rumah		Pembangunan Rumah Swadaya
	Rumah Tapak	Sarusun	
Zona I Sumatera, Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Jawa (kecuali Jabodetabek), dan Sulawesi	6.000.000	7.000.000	6.000.000
Zona II Kalimantan, Bali, Nusa Tenggara, Maluku, Maluku Utara, dan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	6.000.000	7.500.000	6.000.000
Zona III Papua dan Papua Barat	6.500.000	8.500.000	6.500.000

MODEL PEMBIAYAAN PERUMAHAN UNTUK MBR



Sumber: Asnawi Manaf, 2019

PEMBIAYAAN MIKRO PERUMAHAN (PMP)

Permasalahan:

Sebagian besar masyarakat Indonesia bekerja di sektor informal dengan penghasilan tidak tetap

Sulit mengakses perbankan karena memiliki resiko kredit yang tinggi

Sulit membeli rumah formal dari pengembang

PEMBIAYAAN MIKRO PERUMAHAN (PMP)

Pembiayaan mikro perumahan adalah salah satu produk dari lembaga jasa keuangan yang mengintegrasikan simpan, pinjam, dan asuransi/penjaminan dalam skala mikro yang dapat dimanfaatkan masyarakat untuk kepentingan rumahnya secara bertahap.

Jangka waktu: 1-5 tahun

Karakteristik:

1. Nilai pinjaman awal cukup rendah dengan jangka waktu yang pendek;
2. Pinjaman dapat diberikan berulang kali (*revolving*) sesuai tahapan pembangunan rumah dengan nilai yang semakin meningkat (*incremental*) sesuai kinerja pelunasan;
3. Pembayaran cicilan umumnya dilakukan secara harian/mingguan dan jempot bola;
4. Bunga/margin relatif lebih tinggi dari KPR, tetapi lebih rendah dari kredit mikro lainnya; dan
5. Perlu adanya bimbingan teknis konstruksi kepada debitur.

incremental housing

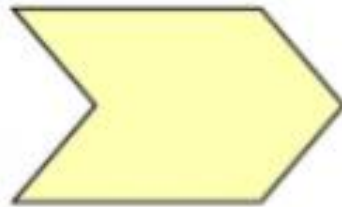
Affordability on Budget



Sumber: HRC Carita

PEMANFAATAN PEMBIAYAAN MIKRO PERUMAHAN (PMP)

Pemanfaatan pembiayaan mikro perumahan hanya dipergunakan untuk hal-hal yang terkait dengan penyelenggaraan rumah secara bertahap (*incremental housing*). Untuk itu, pembiayaan mikro perumahan dapat diberikan secara berulang (*revolving*) sesuai tahapan penyelenggaraan rumah dan kemampuan masyarakat dalam mengembalikan pinjaman pembiayaan mikro perumahan. Lembaga jasa keuangan yang menyelenggarakan pembiayaan mikro perumahan dapat memberikan insentif kepada debitur berupa pinjaman baru dengan plafon yang lebih besar dan masa pinjaman yang lebih panjang ketika debitur berhasil melunasi cicilan pembiayaan mikro perumahan secara tepat waktu.



- Beli tanah;
- Sertifikasi tanah;
- Bangun pagar; dll



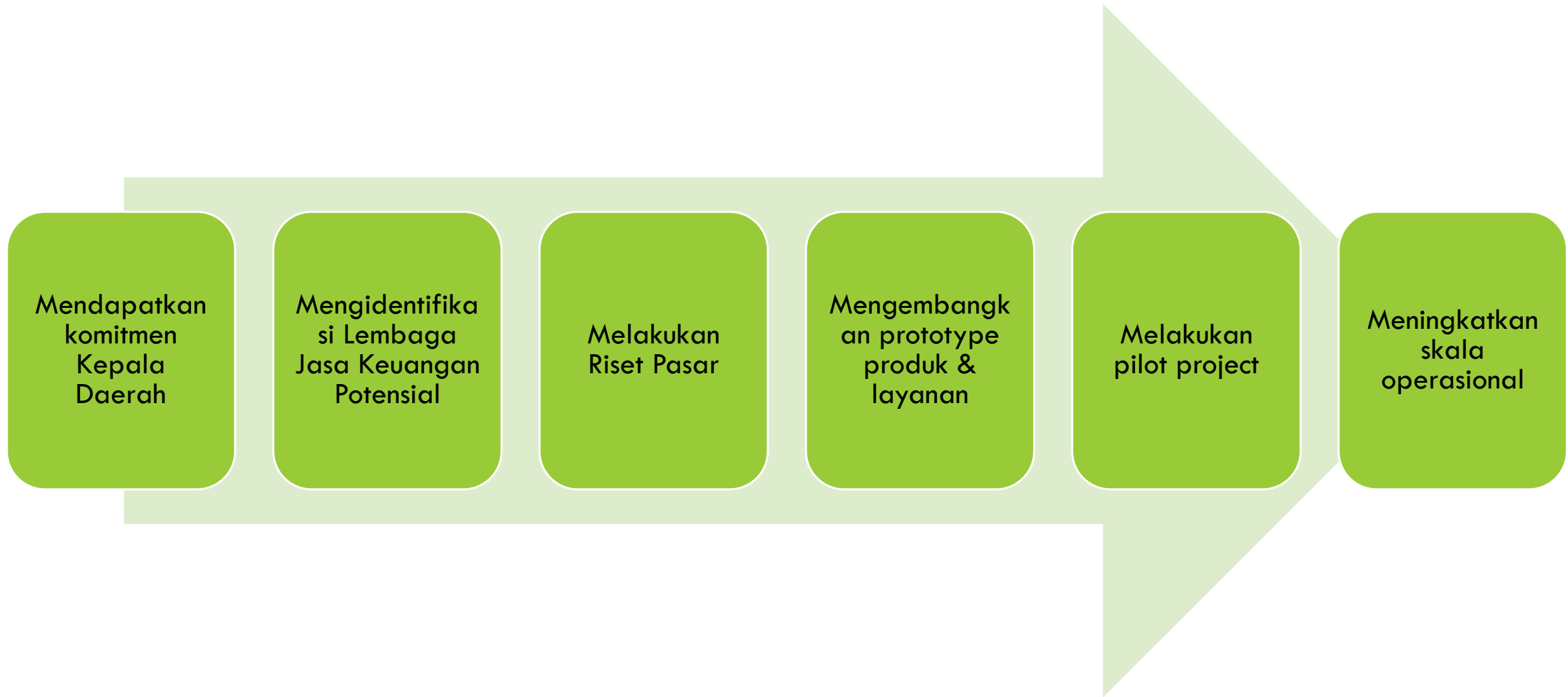
- Bangun pondasi;
- Konstruksi bangunan (lantai, dinding, atap); dll.



- Bangun baru rumah;
- Perluasan rumah;
- Perbaiki rumah; dll.

Sumber: Kementerian PUPR, 2016

TAHAPAN PENERAPAN PEMBIAYAAN MIKRO PERUMAHAN DI DAERAH



Kendala yang Dihadapi dan Upaya Penanganan yang Dilakukan Oleh Pemerintah

- **Terbatasnya lahan yang terjangkau (murah)** -> upaya yang dilakukan adalah dengan (1) Pendataan dan verifikasi lahan potensial, eks. Pemerintah dan pemda, tanah wakaf; (2) Land Banking; (3) Penyediaan lahan untuk perumahan terjangkau di lokasi strategis/TOD/Sinergi BUMN
- **Mahalnya bahan bangunan perumahan MBR** -> upaya yang dilakukan adalah (1) Riset dan litbang mengenai penggunaan teknologi baru (Precast, RISHA, dan RUSPIN); dan (2) Pengembangan teknologi material alternative
- **Penerapan regulasi yang belum efektif** -> upaya yang dilakukan adalah dengan menetapkan PP No 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR, Permen PUPR No 5/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Inpres No 3/2016 tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan, Perpres No 91/2017 tentang Percepatan Berusaha, dan Permendagri No 55/2017
- **Terbatasnya kemampuan pendanaan pemerintah** -> upaya yang dilakukan adalah dengan (1) Skema pembiayaan kreatif (Kredit Mikro, BP2T, Tapera), (2) KPBU (Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha), (2) Inovasi Program Penyediaan Perumahan yakni P2BK

thank
you